

Оглавление

Состав графических материалов.....	2
ВВЕДЕНИЕ.....	3
РАЗМЕЩЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА БАТАЙСКА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	4
СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.....	4
ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ.....	4
ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ.....	5
ТРАНСПОРТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.....	5
МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ.....	6
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА	10

Основания для разработки проекта планировки и межевания территории

1. Постановление Администрации города Батайска № 641 от 01.04.2021г.

СОСТАВ РАЗРАБОТКИ

1. Том I – Основная часть
2. Том II - Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Состав графических материалов

Том I – Основная часть

1. Границы существующих элементов планировочной структуры. б/м
2. Красные линии. М 1:500
3. Линии отступов от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий. М 1:500
4. Границы изменяемых земельных участков, условные номера образуемых участков. Б/м
5. Границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых участков. Б/м

Том II - Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1. Границы существующих земельных участков. Б/м.
2. Границы зон с особыми условиями использования территории. б/м.
3. Местоположение существующих объектов капитального строительства. б/м

ВВЕДЕНИЕ

1. Проект межевания территории выполнен с целью установления красных линий и определения возможности изменения границ земельного участка с КН 61:46:0011203:2986 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Калинина, 95/241.

Цель проекта:

- установление красных линий по ул. Луначарского (в границах от ул. Заводской до пер. Газетный) и по ул. Заводской (в границах от ул. Луначарского до ул. Калинина);
- определение возможности изменения границ существующего земельного участка с КН 61:46:0011203:2986 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Калинина, 95/241.

Проект межевания определяет основные параметры элементов планировочной структуры, границы зон размещения объектов капитального строительства, а также направление развития рассматриваемой территории, ее функционально-планировочную организацию и основные пути обеспечения транспортной и инженерной инфраструктурой. Проектные решения выполняются на основе анализа инженерных, транспортных, экологических и градостроительных условий, исходя из ресурсного потенциала проектной территории.

В работе использовались следующие проектные материалы:

- Разработанный и утвержденный генеральный план г.Батайска.
- ПЗЗ г.Батайска.

Работа выполнена авторским коллективом:

Начальник отделения

Н.Н.Шабеева

Архитектор

А.В.Могилат

РАЗМЕЩЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА БАТАЙСКА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Земельный участок, границы которого будут изменяться, находятся в частной собственности по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Калинина, 95/241.

СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Территория межевания ограничена:

- С севера – ул. Заводская ;
- С востока – соседний зем.участок;
- С юга - соседний зем.участок;
- С запада – ул. Калинина.
- Территория межевания представляет собой земельный участок, который образовался путем перераспределения земель неразграниченной собственности и земельного участка с КН 61:46:0011203:2986.

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

Планировочные ограничения: В соответствии с ПЗЗ, утвержденным проектируемая территория расположена в зоне с особыми условиями использования территории, а именно в приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный», утвержденное Департаментом авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации 18.12.2018), в границах приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск», утвержденное Департаментом авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации 28.12.2018).

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с генеральным планом городского округа "Город Батайск", утвержденным решением Батайской городской Думы от 07.04.2008 года №236, проектируемая территория относится к зоне индивидуальной застройки. Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", утвержденных решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358 (с изменениями и дополнениями), проектируемая территория расположена в территориальной зоне ветрового типа Ж.2 (Ж.2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа).

На планировочную структуру территории межевания повлияли следующие обстоятельства:

- Удобное транспортное сообщение.
- Площади участков.
- Конфигурация участка.

Земельный участок :ЗУ1 площадью 190,0 кв.м с видом разрешенного использования – деловое управление; магазины.

Земельный участок :ЗУ2 площадью 3150,0 кв.м с видом разрешенного использования – улично-дорожная сеть.

Изменение границ земельного участка с КН 61:46:0011203:2986 и красной линии происходит для того, чтобы поставить объект недвижимости на государственный кадастровый учет и зарегистрировать право собственности. Объект недвижимости необходимо ввести в эксплуатацию. Согласно проекта на данное здание, ступени и пандус выходят за границу земельного участка. Но по кадастровому учету, необходимо чтобы все элементы здания входили в границу земельного участка (контур). При координировании здания, было еще выявлено, что новая пристройка 2х этажная выходит за границу участка на 32 см. Но так как контур здания выходит за границу, необходимо прирезать земельный участок площадью 23,0 кв.м для постановки на государственный кадастровый учет.

ТРАНСПОРТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусмотрен существующий проезд с ул. Заводская и ул. Луначарского, с северной стороны изменяемого участка с пер.Степной. Уклон дорог составляет 5 промилли, согласно СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги».

Основной въезд на территорию осуществляется с двух улиц, так как здание расположено на пересечении улиц.

МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ

Чрезвычайные ситуации природного характера на территории межевания могут возникнуть в результате сильного ветра, града, снегопада, гололедных явлений, заморозков, сильной жары, чрезвычайной пожароопасности, подтопления территории.

При сильном ветре существует вероятность повреждения воздушных линий связи, линий электропередач, повала деревьев, выхода из строя объектов жизнеобеспечения, разрушения легких построек.

При выпадении крупного града существует вероятность возникновения ЧС, связанных с повреждением автотранспорта и разрушением крыш строений, уничтожением растительности.

При выпадении сильного снега и при гололеде прогнозируется возникновение ЧС, связанных с обрывом воздушных линий связи и электропередачи; затруднением в работе транспорта; авариями на объектах жизнеобеспечения; травматизмом людей.

При весенних и осенних заморозках существует вероятность возникновения ЧС, связанных с повреждением и гибелью теплолюбивых растений.

При установлении жаркой погоды существует вероятность возникновения ЧС, связанных с прекращением подачи электроэнергии по причине пожаров и аварий, возникающих на электроподстанциях и электросетях, и вызывающих нарушения функционирования объектов жизнеобеспечения; тепловые удары и заболевания людей, пожароопасная обстановка.

Оповещение населения об опасностях связанных с возникновением ЧС осуществляется в соответствии с Приказом МЧС РФ, Министерства информационных технологий и связи РФ и Министерства культуры и массовых коммуникаций РФ от 25.07.2006 г. № 422/90/376 «Об утверждении Положения о системах оповещения населения».

В соответствии с Федеральным законом от 12.02.1998г. № 28-ФЗ «О гражданской обороне» на территории Российской Федерации предусматривается система мероприятий по подготовке к защите и по защите населения, материальных и культурных ценностей от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

При проектировании вновь строящихся и реконструируемых защитных сооружений гражданской обороны (убежищ и противорадиационных укрытий), размещаемых в приспособляемых для этих целей помещениях производственных, вспомогательных, жилых и общественных зданий и других объектов народного хозяйства, а также отдельно стоящих убежищ в заглубленных или возвышающихся сооружениях необходимо учитывать требования СНиП II-11-77* «Защитные сооружения гражданской обороны».

В целях защиты населения, находящегося на проектируемой территории от опасностей, возникающих при ведении военных действий, или вследствие этих действий, проектом планировки предусматривается устройство противорадиационных укрытий в подвальных, цокольных и первых этажах зданий и сооружений. Укрытия необходимо оборудовать всеми необходимыми

средствами (вентиляция, фильтры, резервное электроснабжение, пост радио и дозиметрического контроля и т.д.) в соответствии с СНиП II-11-77*.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.11.1999 N 1309 "О Порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны" санитарно - обмывочные пункты, станции обеззараживания одежды и транспорта и иные объекты гражданской обороны создаются для обеспечения медицинской защиты и первоочередного жизнеобеспечения населения, санитарной обработки людей и животных, специальной обработки одежды и транспортных средств.

В соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий их воздействия обеспечиваются одним или несколькими из следующих способов:

- применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности;
- устройство на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;
- применение первичных средств пожаротушения;
- организация деятельности подразделений пожарной охраны.

Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения лицами, уполномоченными владеть, пользоваться или распоряжаться зданиями, сооружениями и строениями.

Номенклатура, количество и места размещения первичных средств пожаротушения устанавливаются в зависимости от вида горючего материала, объемно-планировочных решений здания, сооружения или строения, параметров окружающей среды и мест размещения обслуживающего персонала.

В соответствии с «Руководством по борьбе с зимней скользкостью на автомобильных дорогах», утвержденным распоряжением Минтранса России от 16.06.2003 № ОС-548-р, для предупреждения образования или ликвидации зимней скользкости проводят следующие мероприятия:

- профилактическую обработку покрытий противогололедными материалами (ПГМ) до появления зимней скользкости или в начале снегопада, чтобы предотвратить образование снежного наката;
- ликвидацию снежно-ледяных отложений с помощью химических или комбинированных ПГМ;

– обработку снежно-ледяных отложений фрикционными материалами.

Профилактический способ позволяет снизить затраты дорожной службы на борьбу с зимней скользкостью, обеспечить допустимые сцепные качества покрытий и безопасность движения в зимний период, уменьшить вредное воздействие ПГМ на окружающую среду за счет применения рациональной технологии и минимально-допустимых норм распределения ПГМ.

Противогололедные материалы, используемые для борьбы с зимней скользкостью на дорогах общего пользования, должны отвечать требованиям, изложенным в ОДН 218.2.027-2003 «Требования к противогололедным материалам», утвержденным распоряжением Минтранса России №ОС-548-р от 16.06.03г.

Мероприятия по охране окружающей природной среды необходимо предусматривать по каждому виду работ, выполняемых при борьбе с зимней скользкостью на автомобильных дорогах: при транспортировке, распределении и хранении противогололедных материалов в соответствии с «Руководством по борьбе с зимней скользкостью на автомобильных дорогах».

Согласно "Методическим рекомендациям по защите и очистке автомобильных дорог от снега" (рекомендовано Распоряжением Росавтодора от 01.02.2008 N 44-р) защита дорог от снежных заносов должна осуществляться с помощью снегозащитных насаждений или искусственных устройств. Снегозащитные насаждения экономичнее и защищают дорогу надежнее, чем искусственные снегозащитные устройства. Поэтому насаждения должны быть основным видом защиты дорог от заносов.

В целях регулирования и уменьшения возможного вреда от метеорологических процессов населению и экономике (защита сельскохозяйственных растений от градобития, регулирование осадков, рассеивание туманов) в соответствии с «Инструкцией по организации и проведению противогололедных стрельб на территории РФ» от 15 мая 2001 г. N 220/89/51 применяются специальные противогололедные ракеты и снаряды, которые служат для доставки и внесения химических реагентов в облака. Также способ защиты от града сельскохозяйственных растений включает изготовление и последующее закрепление укрывающей градозащитной поверхности на продольных направляющих, протянутых на опорах.

Для защиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций от воздействия молнии применяются различные способы: установка молниеприемников, токоотводов и заземлителей, экранирование и др.

При выборе комплекса средств молниезащиты следует руководствоваться «Инструкцией по устройству молниезащиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций», утвержденной приказом Минэнерго РФ от 30 июня 2003 г. №280, которая распространяется на все виды зданий, сооружений и промышленных коммуникаций независимо от ведомственной принадлежности и формы собственности.

Тип и размещение устройств молниезащиты выбираются на стадии проектирования нового объекта, чтобы иметь возможность максимально использовать проводящие элементы последнего. Это облегчит разработку и

исполнение устройств молниезащиты, совмещенных с самим зданием, позволит улучшить его эстетический вид, повысить эффективность молниезащиты, минимизировать ее стоимость и трудозатраты.

Соблюдение норм при выборе молниезащиты существенно снижает риск ущерба от удара молнии.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

№№ п.п.	Наименование	Ед. Изм.	Площадь
	Территория		
1	Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 1 (деловое управление; магазины)	кв.м	190,0
2	Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 2 (улично-дорожная сеть)	кв.м	3150,0